Formulierungsvorschläge Heft 11/2023

# praxisforum: Rücktritt des Verkäufers bei Nichtbezahlung der Grunderwerbsteuer? Andreas Panz

**S. 381**

**§ … Rücktrittsvorbehalt:**

Der Verkäufer (und der Käufer) behält/behalten sich (jeweils) unabhängig von den gesetzlichen Bestimmungen und insbesondere unter ausdrücklichem Ausschluss der Voraussetzung zur Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB das Recht vor, von vorstehendem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht spätestens bis zum … Folgendes (kumulativ) gegeben ist:

1. (…)

2. Der Käufer hat die bei ihm bis dahin (Anm.: = Rücktrittszeitpunkt, wie vorstehend) angeforderten und fälligen Notar- und Grundbuchamtskosten, für die der Verkäufer mithaftet, und die Grunderwerbsteuer bezahlt.

(…).

**S. 382**

**§ … Kaufpreisfälligkeit:**

1. (…)

2. Die Rücktrittsrechte gemäß § … der Urkunde sind erloschen bzw. entfallen.

**praxisforum: Das notarielle Protokoll über die Öffnung von Bankschließfächern, Dr. Martin Konstantin Thelen**

**S. 386**

**Notarielle Niederschrift über die Öffnung mehrerer Bankschließfächer und Verzeichnis der darin gelagerten Gegenstände:**

UVZ-Nr. […]

Am [Datum] begab sich der unterzeichnende

[Name des Notars]

Notar in [Ort]

auf Ersuchen des Vorstands der B-Bank AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Musterstadt unter HRB […], nachfolgend Auftraggeberin genannt, in die Filialräume der Auftraggeberin in der Musterstraße 1, Musterdorf, und nahm dort den Verlauf der Öffnung von Bankschließfächern sowie ein Verzeichnis der in den Bankschließfächern gelagerten Gegenstände auf. Darüber errichtete der Notar die nachfolgende

**Niederschrift über die Öffnung von Bankschließfächern**

**I. Teilnehmer**

Erschienen waren:

1. Das Vorstandsmitglied der B-AG Herr Max Mustermann, geboren am […], geschäftsansässig […],

2. die Prokuristin der B-AG Frau Michaela Musterfrau, geboren am […], geschäftsansässig […],

3. die Filialangestellte der B-AG Frau Sabine Musterfrau, geboren am […], geschäftsansässig […],

4. als Mitarbeiter des Schlüsseldienstes, der mit der Schließfachöffnung beauftragt war: Herr Sebastian Schlüsselmacher, geboren am […], geschäftsansässig bei der Firma Schlüsselfix GmbH, […].

**II. Zulässigkeit der Schließfachöffnungen**

Das Vorstandsmitglied der Auftraggeberin Herr Max Mustermann erklärte, dass die Voraussetzungen für die Öffnung der einzelnen Schließfächer nach den zugrunde liegenden Mietverträgen mit den betroffenen Kunden vorlägen. Die betroffenen Kunden seien unter der letzten der Auftraggeberin bekannten Anschrift angeschrieben worden, hätten aber nicht auf die angekündigte Schließfachöffnung reagiert.

**III. Durchführung der Schließfachöffnungen**

Von […] Uhr bis […] Uhr wurden in Gegenwart des Notars und der vorgenannten Teilnehmer die nachfolgend aufgeführten Schließfächer nacheinander von dem vorgenannten Mitarbeiter des Schlüsseldienstes aufgebohrt und sodann von der Filialangestellten Frau Sabine Mustermann geöffnet.

1. Bankschließfach Nr. […]

Mieter dieses Schließfachs ist nach Angaben der Auftraggeberin Herr Michael Mietmeister, geboren am […], wohnhaft […], Kundennummer […]. In dem Schließfach befand sich kein Inhalt.

2. Bankschließfach Nr. […]

Letzter bekannter Mieter dieses Schließfachs war nach Angaben der Auftraggeberin Herr Lars Leiher, geboren am […], gestorben am […], zuletzt wohnhaft […], Kundennummer […]. Der Rechtsnachfolger des Mieters sei unbekannt. Recherchen der Auftraggeberin bei den vorherigen Mietern und Verwandten des Kunden hätten keine Ergebnisse erbracht, weil alle bekannten Verwandten das Erbe ausgeschlagen hätten.

Das Schließfach wies keine Beschädigungen auf. Darin befanden sich die folgenden Gegenstände:

– Ein gelbfarbener Quader mit der Aufschrift „Fine Gold 999,9 50 g“. Seine Oberfläche fühlte sich fest und kalt an. Nach Vermessung durch die Filialangestellte Sabine Mustermann hatte er eine Länge von […] cm, eine Breite von […] und eine Höhe von […] cm. Sein Gewicht betrug […] Gramm.

– Fünfzig Scheine, bei denen es sich nach ihrem äußeren Erscheinungsbild um 50-Dollar-Scheine der Vereinigten Staaten von Amerika handelte.

– Eine Armbanduhr in gelber Farbe. Das Ziffernblatt wies zwölf kreisförmig angeordnete Striche und die Aufschrift „Rolex“ auf. Die Zeiger bewegten sich nicht. Nach Vermessung durch die Filialangestellte Sabine Mustermann hatte die Uhr eine Länge von […] cm und das Ziffernblatt eine Breite von […]. Das Gewicht der Uhr betrug […] Kilogramm.

– eine silberfarbene Kette mit einem ovalen Anhänger, welcher bernsteinfarben aussieht.

Lichtbilder der diesem Schließfach entnommenen Gegenstände sind dieser Urkunde zu Beweiszwecken als Anlage beigefügt.

**IV. Weitere Verwahrung der Schließfachinhalte**

Alle Gegenstände, die sich in einem einzelnen Schließfach befanden, legte die Angestellte Sabine Musterfrau in eine eigene durchsichtige Tasche (Safebag) und verschloss diese anschließend. Die Taschen werden laut Aussage der vorgenannten Teilnehmer zur weiteren Verwahrung in die Hauptfiliale der Auftraggeberin in […] verbracht. Dort werden den Inhalten der geöffneten Schließfächer folgende neue Nummern zu Identifikationszwecken zugeteilt.

Alte Schließfachnummer/Neue Identifikationsnummer

[…]/[…]

**V. Schlussangaben**

1. Der Notar war während der gesamten Zeit, in der die Schließfachöffnungen und die Identifizierung ihrer Inhalte stattfanden, ununterbrochen persönlich anwesend.

2. Die Niederschrift enthält nur die eigenen Tatsachenwahrnehmungen des Notars. Die Echtheit der verzeichneten Gegenstände hat der Notar nicht geprüft.

3. Von dieser Niederschrift erhält die Auftraggeberin eine Ausfertigung zu Händen von […], geschäftsansässig […].

4. Die Kosten dieser Niederschrift trägt die Auftraggeberin.

Diese Niederschrift wurde vom Notar am […] aufgenommen und von ihm am […] wie folgt unterschrieben: